

Dénomination de l'opération:

Restructuration d'un immeuble

Adresse:

25 rue du Cloître - 33000 Bordeaux

Maîtrise d'ouvrage:

SEM inCité
101 cours Victor Hugo
CS 91234 - 33074 Bordeaux s.debrasdefer@incite-bordeaux.fr
T. 06 22 11 83 69

Architecte mandataire:

majolice atelier d'architecture
22 rue Camille Godard - 33300 BORDEAUX contact@majolice.com
T. 06 85 86 81 61

BE structure :

ETBA
124bis avenue du Château d'Eau BP80020 - 33702 MERIGNAC m.thomas@etba.fr
T. 05 57 29 00 64

BE thermique, fluides (CVC-PB) et électricité :

ENERLAB
61-69 rue Camille Pelletan - 33150 CENON t.nguyen@ener-lab.fr
T. 06 30 22 78 84

Document établi le :

30 Septembre 2025

Note préliminaire

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la restructuration de l'immeuble, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'approvisionnement), le Maître de l'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. Le maître de l'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de l'immeuble.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donnée en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés en référence.

Introduction

Description du programme

Le projet consiste en la restructuration d'un immeuble afin de réaliser 2 logements collectifs au 25 rue du Cloître à Bordeaux.

Le logement objet de la présente notice descriptive est le logement n°01 de type T3.

Le logement se situe au R+1, et est accessible depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée (escalier commun).

Les parties communes situées en rez-de-chaussée comprennent un hall d'entrée, un local ordures ménagères et un local vélos.

Le logement, objet de la présente notice descriptive, bénéficie d'une terrasse privative ainsi que d'un accès à tous les locaux communs.

1. Caractéristiques générales du bâtiment

1.1 Structure

- Planchers bas rez-de-chaussée : recharge béton.
- Planchers bas des étages : plancher bois existants / plancher bois neuf.
- Planchers des terrasses : planchers bois + isolation + étanchéité + dalles béton sur plots.
- Escaliers collectifs intérieurs : en pierre ou béton.
- Murs : en pierre.
- Façade rue : en pierre.
- Façade arrière : en pierre.

1.2 Charpente - Couverture

La charpente sera réalisée en bois et la couverture en tuile canal.

1.3 Parement extérieur

- Façade rue : pierres apparentes.
- Façade arrière : pierres apparentes.

1.4 Accès à l'immeuble

- Porte d'entrée d'immeuble (accès aux logements) : porte bois existante restaurée. Finition peinture teinte vert bouteille (RAL 6007).
- Vitrine (accès au local d'activités) : ensemble menuisé en bois exotique, comprenant des parties vitrées et des parties pleines. Finition peinture teinte vert bouteille (RAL 6007).

1.5 Isolation

L'isolation des murs et en toiture sera réalisée en fibre de bois (matériaux biosourcés).

1.6 Plafonds

- Dans le local d'activités : un faux-plafond coupe-feu isolé.
- Dans le hall d'entrée : un faux-plafond coupe-feu isolé et acoustique.
- Dans les locaux techniques du niveau rez-de-chaussée (local vélos et OM) : un faux-plafond coupe-feu isolé.
- Dans les logements : un faux-plafond en plaques de plâtre isolé.

1.7 Cloisons

- Dans les pièces sèches :

Cloisons de distribution intérieures de 72mm, en plaques de plâtre sur ossatures métalliques et isolation par laine de verre de 45mm.

- Dans les pièces humides :

Cloisons de distribution intérieures de 72mm, en plaques de plâtre sur ossatures métalliques et isolation par laine de verre de 45mm, avec parement hydrofuge (localisation selon réglementation en vigueur).

1.8 Ventilation

- Ventilation des locaux humides :

- chaque logement disposera de son réseau de VMC simple flux hygroréglable type A indépendant, assurant l'extraction d'air vicié. Ce réseau comprend notamment un caisson d'extraction individuel, positionné en faux-plafond du logement desservi avec sortie en toiture, ainsi que des bouches d'extraction dans les pièces humides. Caisson d'extraction de marque ALDES de type EASY HOME.
- Introduction d'air neuf : grilles de ventilation intégrées dans les traverses hautes des menuiseries extérieures des pièces principales.

1.9 Chutes et canalisations

- Chutes d'eau pluviales : descentes d'eaux pluviales en zinc lorsqu'elles sont extérieures, et en PVC lorsque elles sont situées à l'intérieur de l'immeuble.
- Chutes d'eaux usées : chutes PVC pour collecte commune des eaux EU/EV dans les colonnes techniques avec événements en toiture.
- Canalisations encastrées : cheminement horizontal des réseaux dans la dalle du rez-de-chaussée.
- Branchement aux égouts : collecteurs raccordés sur le réseau principal municipal conformément à la réglementation de la ville de Bordeaux.

1.10 Équipements généraux

- Alimentation en eau :

Comptages généraux : par des sous-compteurs individuels placés dans les parties communes en rez-de-chaussée.

- Alimentation électricité :

Comptages des services généraux : dans les parties communes en rez-de-chaussée.

- Distribution : dans les colonnes montantes, depuis la gaine du rez-de-chaussée jusqu'aux tableaux électriques. Disjoncteurs et tableaux d'abonnés dans l'entrée du logement.

1.11 Terrasses

Chaque logement dispose d'une terrasse donnant sur le fond de la parcelle. Le revêtement de sol des terrasses sera réalisé en dalles béton sur plots. Chaque terrasse disposera d'un robinet de puisage.

2. Logements et équipements

2.1 Sols

- Sols et plinthes des pièces sèches (séjour, dégagement et chambres) :

Parquet stratifié de marque QUICK STEP MAJESTIC, type CHÊNE.

Plinthes en médium, finition peinture.

- Sols et plinthes des pièces humides (SDB et WC) et des entrées :

Carrelage céramique pleine masse de marque NOVOCERAM de type SAMSARA, 60x30cm, coloris à définir.

2.2 Revêtements muraux

- Revêtement muraux des pièces humides :

Salle de bain, crédence cuisine et derrière lave mains : faïence de type céramique pleine masse de marque NOVOCERAM de type SAMSARA, 60x30cm, coloris à définir.

2.3 Menuiseries extérieures

- Menuiseries extérieures en façade rue :

Vitrine en bois exotique, comprenant 2 vantaux vitrés avec soubassements pleins, des parties vitrées latérales avec soubassements pleins et des impostes vitrés. Vitrage de sécurité avec facteur solaire et isolant. Finition peinture teinte vert bouteille (RAL 6007).

Porte d'entrée d'immeuble (accès aux logements) : porte bois existante restaurée. Finition peinture teinte vert bouteille (RAL 6007).

Fenêtres en bois exotique, ouvrants à la française.

Double vitrage 4/16/4, comprenant pour certaines des grilles d'entrée d'air. Vitrages isolants. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

- Menuiseries extérieures en façade arrière :

Fenêtres en bois exotique, ouvrants à la française.

Double vitrage 4/16/4, comprenant pour certaines des grilles d'entrée d'air. Vitrages isolants. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

Porte-fenêtres en bois exotique, ouvrants à la française.

Double vitrage 4/16/4. Vitrages isolants. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

Oscillo-battant en bois exotique, ouvrant à la française et à soufflet.

Double vitrage 4/16/4. Vitrage isolant. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

Châssis de désenfumage en bois exotique.

Double vitrage 4/16/4. Vitrage isolant et opalescent. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

Porte palière en bois exotique. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

2.4 Fermetures extérieures et occultations :

Façade rue : volets bois repliables en tableaux, finition peinture (RAL 9002).

Façade arrière : volets bois battants, finition peinture (RAL 9002).

Façade arrière : stores extérieurs occultants sur coulisses latérales. Teinte à définir.

2.5 Menuiseries intérieures - Portes palières :

- Porte palière d'accès à la terrasse : porte palière en bois exotique. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

- Porte d'entrée du logement : porte-fenêtre en bois exotique, ouvrants à la française. Double vitrage 4/16/4. Vitrage isolant. Finition peinture teinte petit gris (RAL 9002).

- Portes de distribution intérieure des logements : huisseries et bâtis en bois. Blocs portes bois isoplanes sans recouvrement.

- Portes des placards de marque SIFISA de type série GRAPHIC, finition blanc uni sans motifs, ni relief.

- Plinthes à bord carré de hauteur standard, en médium hydrofuge blanches.

- Bloc de boîtes aux lettres série COURRIEL de marque RENZ implanté dans le hall d'entrée.

2.6 Serrurerie

- Lisses de garde-corps en façade rue : acier thermolaqué, teinte : noir.
- Grille de soupirail en façade rue : acier thermolaqué, teinte : RAL 6007.
- Garde-corps à barreaudage en terrasse R+2 : acier thermolaqué, teinte : RAL 7037.
- Capotage métal déployé autour des réseaux VMC en terrasse : acier galvanisé.

2.7 Peinture

- Peinture intérieure sur menuiseries :

Sur toutes boiseries intérieures neuves : plinthes, trappes, huisseries des portes de distribution intérieures, tablettes médium → Après préparation, application d'1 couche d'impression et de 2 couches de laque microporeuse de finition satinée.

- Peinture intérieure sur murs :

Pièces sèches : Après préparation, application d'1 couche d'impression et de 2 couches minimum de peinture acrylique finition velours, classe de finition A au DTU. Ton blanc.

Pièces humides : Après préparation, application d'1 couche d'impression et de 2 couches minimum de peinture acrylique aqueuse finition satinée et lessivable, classe de finition A au DTU. Ton blanc.

- Peinture intérieure sur plafond :

Pièces sèches : Après préparation, application d'1 couche d'impression et de 2 couches minimum de peinture acrylique finition mat, classe de finition A au DTU. Ton blanc.

Pièces humides : Après préparation, application d'1 couche d'impression et de 2 couches minimum de peinture acrylique aqueuse finition satinée et lessivable, classe de finition A au DTU. Ton blanc.

- Sur canalisations apparentes : Après préparation, application d'1 couche de primaire et de 2 couches de laque microporeuse de finition satinée.

2.8 Équipements ménagers

- Cuisines:

Meubles évier comprenant : meuble sous évier en mélaminé blanc, de marque FRANKE type MSE, plan inox avec 2 cuves et égouttoir de marque FRANKE type SMART et un mitigeur monotrou de marque JACOB DELAFON type JULY. Une réglette lumineuse de marque NORDLUX type LATONA.

Des attentes d'alimentation et évacuation en eau et attentes électriques sont prévues. Compris robinets de lave-vaisselle.

- Appareils sanitaires:

Dans le WC :

- Un WC à poser de marque PORCHER type ULYSSE, comprenant un réservoir à double chasse (3/6 litres) avec mécanisme silencieux, un abattant double blanc, une pipe de raccordement sur le réseau EV horizontale ou verticale et un robinet d'arrêt.
- Un lave-mains de marque JACOB DELAFON type ODÉON RIVE GAUCHE, comprenant un mitigeur mono trou avec aérateur anti-calcaire, bague limiteur de température, butée sensitive, cartouche C3 de marque JACOB DELAFON type JULY, un ensemble de vidage comprenant chacun 1 trop- plein et 1 siphon PVC à culot démontable.

Dans la salle de bain :

Meuble simple-vasque :

- Un meuble sous plan-vasque de marque JACOB DELAFON type ODÉON UP
- Un plan vasque de marque JACOB DELAFON type ODÉON UP
- Un miroir toute largeur
- Un bandeau Led de marque JACOB DELAFON type AUBE
- Un mitigeur de marque JACOB DELAFON type JULY

Douche :

- Un receveur de douche recoupable sur pieds de type HIDROBOX NEO PLUS KROMAT, dimensions 170x70cm
- Un mitigeur de douche mural de marque JACOB DELAFON type JULY
- Un ensemble de douche de marque JACOB DELAFON type BASIC 2
- Une bonde avec capot inox chromé
- Un kit de rehausse avec pieds réglables en hauteur
- Un ensemble paroi de douche vitrée avec partie fixe et porte pivotante de marque JACOB DELAFON type CONTRA

2.9 Production et distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Chauffage :

Le chauffage sera réalisé par l'intermédiaire de radiateurs électriques : panneaux rayonnants digitaux, de marque ATLANTIC de type SOLIUS NEO.

Dans les pièces humides, sera installé un sèche serviette de marque ATLANTIC, type SERIE 2012.

Il sera prévu l'installation d'un programmeur de gestion du chauffage et de mesure dans chaque logement.

Eau chaude sanitaire :

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée de manière individuelle, par des chauffe-eaux électriques muraux ou sur socle. Leur volume sera fonction de la typologie de chaque logement. Les chauffe-eaux seront de marque ATLANTIC de type CHAUFFÉO, et seront situés dans des placards dédiés dans les logements.

2.10 Équipements électriques

Chaque pièce sera équipée des installations électriques conformes à la norme C15-100. L'appareillage encastré sera de marque LEGRAND, série DOOXIE.

L'applique dans la cuisine sera de marque NORDLUX de type LATONA.

L'éclairage de la terrasse sera assuré par des luminaires de marque ELECTRA de type KOURSK II.

- Équipements de télécommunication :

- Téléphone : câblage pour la diffusion du réseau téléphone internet et informatique.

- Fibre : il sera prévu le pré-équipement pour une adjonction ultérieure de la fibre optique (fourreaux et coffret de communication dans la GTL).

- Antenne de télévision : non prévue

- Interphonie : vidéophone avec lecteur VIGIK de marque URMET.

2.11 Renouvellement d'air

Le renouvellement d'air est assuré par une VMC simple flux hygroréglable type A avec des bouches de tirage dans les pièces humides et des entrées d'air neuf via des grilles disposées sur les menuiseries extérieures des pièces principales.

3. Locaux communs

Hall d'entrée

Sols : carrelage céramique pleine masse de marque NOVOCERAM de type SAMSARA, 60x30cm.

Tapis d'entrée de marque GEGGUS de type TOP CLEAN TREND GREEN MOTION , profilé aluminium.

Murs : pierres apparentes.

Gaines techniques, portes de placards en bois mdf peintes.

Plafonds : peinture sur faux-plafond coupe-feu isolé et acoustique.

Luminaires LED en applique sur détecteur de mouvement de marque ELECTRA de type KOURSK II.

Local ordures ménagères

Sol : carrelage céramique pleine masse de marque NOVOCERAM de type SAMSARA, 60x30cm.

Murs : Faïence sur une hauteur de 1,40m : céramique pleine masse de marque NOVOCERAM de type SAMSARA, 60x30cm. Finition peinture en partie haute.

Plafonds : peinture sur faux-plafond coupe-feu isolé.

1 porte acier coupe-feu avec ferme porte, finition peinture.

1 siphon de sol

Luminaire LED en plafond sur détecteur de mouvement de marque ELECTRA de type KOURSK II.

Local vélos

Sol : carrelage céramique pleine masse de marque NOVOCERAM de type SAMSARA, 60x30cm.

Murs : pierres apparentes sur 3 murs et peinture sur enduit sur le 4ème mur.

Plafond : peinture sur faux-plafond coupe-feu isolé.

Luminaires LED en plafond sur détecteur de mouvement de marque ELECTRA de type KOURSK II.

1 porte acier coupe-feu avec ferme porte, finition peinture.

Cage d'escalier et parties communes des étages

Sol : peinture de sol.

Murs : pierres apparentes.

Plafond : peinture sur faux-plafonds et sous-face des escaliers apparents si pierre et peinture si béton.

Accès au logement R+2 par porte bois pare-flamme avec serrure 3 points.

Luminaires LED en applique sur détecteur de mouvement de marque ELECTRA de type KOURSK II.

Châssis de désenfumage en façade.

Local d'activités

Sol : béton brut.

Murs : murs existants sans intervention / parpaings apparents / cloison SAD sans peinture.

Plafond : faux-plafond coupe-feu isolé sans peinture.